

Résiliation d'un contrat de location par le jeu d'une clause résolutoire



© 2023 Les Echos Publishing

Souvent, les contrats de bail comportent une clause, dite « résolutoire », qui prévoit que le bail sera résilié de plein droit (c'est-à-dire automatiquement) en cas de manquement du locataire à certaines de ses obligations, en particulier en cas de défaut de paiement du loyer.

En pratique : pour mettre en œuvre une clause résolutoire, le bailleur doit d'abord délivrer un « commandement » au locataire par acte d'huissier de justice. Ce commandement doit mentionner le délai d'un mois dont dispose ce dernier pour remédier au(x) manquement(s) qui lui est(sont) reproché(s). Et si, à l'expiration de ce délai, le locataire ne s'est pas exécuté, le bail est résilié.

L'intérêt d'une clause résolutoire

Intérêt d'une clause résolutoire : dès lors qu'il constate un manquement du locataire à un engagement prévu par la clause, manquement qui a persisté un mois après une mise en demeure, le juge, saisi par le bailleur, doit prononcer la résiliation du bail, même si ce manquement est minime. Autrement dit, en présence d'une clause résolutoire, le juge ne dispose plus d'aucun pouvoir d'appréciation.

Et la clause résolutoire est également utile au cas où le locataire serait placé en redressement ou en liquidation judiciaire. Mais à condition de la faire jouer avant qu'une telle procédure soit ouverte. Car une fois que la procédure de redressement ou de liquidation est ouverte, les créanciers ne peuvent plus engager contre l'entreprise qui en fait l'objet une action en justice pour obtenir la résiliation d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent (par exemple, un loyer).

Ainsi, dans une affaire récente, un loueur de véhicules avait mis en demeure une société cliente de lui régler, sous 8 jours (en l'occurrence le 1^{er} octobre 2019 au plus tard), 197 000 € d'arriérés de loyers, faute de quoi il ferait jouer la clause résolutoire prévue dans le contrat de location. Cette mise en demeure étant restée sans effet, le loueur avait obtenu du juge des référés une ordonnance constatant l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnant la restitution des véhicules. Par la suite, cette ordonnance avait fait l'objet d'un appel tandis que la société locataire avait été mise en redressement judiciaire.

Du coup, le loueur était-il encore en droit d'agir contre cette dernière ? La Cour de cassation a répondu par l'affirmative : un créancier peut très bien demander la résiliation d'un contrat de location en faisant jouer une clause résolutoire ayant produit ses effets avant le jugement d'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire. Dans cette affaire, la clause résolutoire avait été acquise à l'issue du délai de 8 jours laissé à la société locataire pour payer les loyers (soit le 1^{er} octobre 2019), donc avant le prononcé du jugement d'ouverture du redressement judiciaire le 26 décembre 2019. Le loueur de véhicules était donc en droit d'obtenir la résiliation du bail.

[Cassation commerciale, 13 septembre 2023, n° 22-12047](#)

